

# 吉林方正公司

## 房地产估价报告

吉方估字第 20192000330462-1 号

项目名称: 吉林省昌晟房地产开发有限公司位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上的在建工程(实体工程)及其相关费用司法鉴定估价项目

估价委托人: 吉林省吉林市中级人民法院

估价机构: 吉林方正房地产评估有限公司

注册房地产估价师:

韩颖 注册号: 2220100005

吴静 注册号: 2220120016

估价报告出具日期: 2019年5月20日

吉林方正



## 致估价委托人函

吉林省吉林市中级人民法院:

本估价机构受贵方委托,根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定,遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法,注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下:

一、估价对象:位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上的在建工程(实体工程)(不含其占用土地)、该在建工程涉及的前期费用及与此相关的资金成本,建设单位为吉林省昌晟房地产开发有限公司。该房地产东侧邻近友谊胡同、南侧邻近柴南小区、西侧邻近集长胡同、北侧临长春路。

二、估价目的:为司法诉讼提供价值参考。

三、价值时点:二零一九年一月八日。

四、价值类型:市场价值。

五、估价方法:成本法。

六、估价结果:确定估价对象在价值时点的在建工程(实体工程)及其相关费用市场价值为:

项目	评估价值(元)
在建工程(实体工程)	1,607,738.00
该在建工程涉及的前期费用	5,030,653.57
资金成本	2,381,772.41
合计	9,020,163.98
人民币大写	玖佰零贰万零壹佰陆拾叁元玖角捌分

七、特别提示:报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成不必要后果!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

估价报告使用期限为2019年5月20日至2020年5月19日。

本报告一式六份,提交估价委托人五份,另一份由估价机构存档。

特此函告!

法定代表人:

吉林方正房地产评估有限公司  
二〇一九年五月二十日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 房地产估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	11
(十四) 估价报告使用期限.....	11



#### 四、附件

- (一) 《委托评估协议书》(2018)吉 02 委评第 159 号;
- (二) 《执行通知》(2019)吉 02 执恢 38 号;
- (三) 《建设用地规划许可证》吉市地字第(2011)船 012 号;
- (四) 《建设工程规划许可证》吉市建规字第(2011)船 012 号;
- (五) 工程图纸;
- (六) 工程预算书;
- (七) 委托方提供估价对象工程建设其他费用票据;
- (八) 估价对象内、外部状况图片;
- (九) 估价对象位置图;
- (十) 房地产实地查勘记录表(存档);
- (十一) 房地产估价师注册证复印件;
- (十二) 《房地产估价机构备案证书》;
- (十三) 房地产估价机构《营业执照》。





## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和吉林省《房地产估价规程》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我机构指定注册房地产估价师韩颖、吴静共同进行鉴定,并于2019年1月8日与鉴定案件承办人、申请人一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但仅限于估价对象外观和使用状况,注册房地产估价师不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任,以及与规划位置是否一致进行确认的责任。

6、有除本估价机构以外的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师:

韩 颖      注册号: 2220100005

吴 静      注册号: 2220120016



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料, 不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了相关权属证明资料。

(2) 注册房地产估价师在现场查勘过程中, 仅对估价对象的外观状况进行查勘, 也无专业机构进行鉴定、检测, 故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患, 但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范, 其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

(3) 本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

(4) 本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

#### 2、未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时, 估价委托人未请专业房地产测绘人员对建筑面积进行现场测量, 经现场观察判断估价对象的建筑面积与估价委托人提供的图纸面积大体相当。

#### 3、背离事实假设

本次估价以未考虑可能与估价对象所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

#### 4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。



## (二) 估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的在建工程市场价值,工程建设前期费用等工程其他费用以委托方提供票据据实反映计算,估价人员已在工作权责范围内对委托方所提资料进行甄别,但其资料的真实性应由提交方为其负责。本估价报告的估价结果未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时在建工程(实体工程)(不含其占用土地)、该在建工程涉及的前期费用及与此相关的资金成本的市场价值的正常与公允的反映,没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化,以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,需另行估价。

4、本估价报告有效使用期限为一年,如在估价报告有效期内,国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化,市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告中的货币单位除特殊说明外,均以人民币为计量单位。

6、估价人员进行现场勘查实际施工形象进度,参照委托方提供的设计图纸,作出估价结果。由于工程资料有限,本次评估没有考虑不可预见的措施项目费、现场签证、施工准备等费用。

7、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章,并加盖估价机构公章,在估价报告使用的有效期内,整体使用时方为有效,对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失,本估价机构不承担相应的责任。

8、本估价报告未经本估价机构同意,不得向除估价委托人和估价报告审查部





门之外的单位和个人提供, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错, 请及时通知本估价机构更正, 如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失, 本估价机构不承担责任。

10、估价报告的最终解释权归本估价机构所有, 其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。





## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称: 吉林省吉林市中级人民法院

### (二) 估价机构

名称: 吉林方正房地产评估有限公司

住所: 吉林高新区火炬大厦 16 层 8 号

法定代表人: 沙俊峰

备案等级: 壹级

证书编号: 吉房估证字[2014]001 号

统一社会信用代码: 91220214724891814M

### (三) 估价目的

为司法诉讼提供价值参考

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象评估范围

本次估价对象为船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上的在建工程(实体工程)、该在建工程涉及的前期费用及与此相关的资金成本,本次评估范围不含所占用土地价值。

#### 2、估价对象基本状况

##### (1) 实物状况

##### ① 土地实物状况

估价对象所占用土地四至: 东至过道、南至过道、西至过道、北侧至长春路。宗地形状为规则矩形,地势平坦,宗地无坡度,与周围邻地无高差,地质水文状况良好,土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地外“七



通”及宗地内正在建设,宗地外“七通”即宗地外通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、通气。规划限制条件:估价对象位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上,该区域以发展住宅为主;地质水文:地质水文状况良好;利用现状:现工程在建状态。

## ②建筑物实物状况

估价对象为位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上的在建工程,建设单位吉林省昌晟房地产开发有限公司。实物状况详见下表:

编号	位置	实物状态
1	1#楼	土方开挖完成
2	2#楼	土方开挖完成
3	3#楼	土方工程以及基础工程完成

## (2) 权属状况

### ①土地权属状况

根据《建设用地规划许可证》吉市地字第(2011)船012号,用地单位:吉林省昌晟房地产开发有限公司;用地项目名称:友谊胡同改造;用地位置:船营区长春路;用地性质:商业金融业、居住;用地面积:零点玖贰玖公顷;建设规模:伍万贰仟玖佰玖拾伍平方米。评估范围不含所占用土地。

### ②建筑物权属状况

估价对象为位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上的在建工程,建设单位吉林省昌晟房地产开发有限公司。估价对象东侧邻近友谊胡同、南侧邻近柴南小区、西侧邻近集长胡同、北侧临长春路。根据《建设工程规划许可证》吉市建规字(2011)船012号,预计建设51367平方米商住用房。

## 3、估价对象区位状况

估价对象位于船营区长春路南侧(友谊胡同改造项目)土地上,估价对象东侧邻近友谊胡同、南侧邻近柴南小区、西侧邻近集长胡同、北侧临长春路。周围各类型车辆出入便利,无特殊性交通管制情况,停车方便程度较好,交通



便利。

## (五) 价值时点

估价委托人未对价值时点提出特殊要求, 故以实地查勘之日作为价值时点, 即二零一九年一月八日。

## (六) 价值类型

本次估价对象的价值类型为市场价值。

市场价值: 估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## (七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则, 合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则, 结合估价目的对估价对象进行估价。

### 1、基本原则

所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价; 所谓“客观”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价; 所谓“公正”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2、技术性原则

(1) 合法原则: 要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或





价格的原则。

- (2) 最高最佳利用原则: 要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。
- (3) 替代原则: 要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- (4) 价值时点原则: 要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## (八) 估价依据

### 1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2) 《中华人民共和国物权法》;
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (4) 《司法鉴定程序通则》;
- (5) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- (6) 《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》;
- (7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

### 2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;
- (3) 吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 《房地产估价规程》;
- (4) 《吉林省建筑工程计价定额》 JLJD-JZ-2014。

### 3、信息依据

- (1) 《委托评估协议书》(2018)吉 02 委评第 159 号;
- (2) 《执行通知》(2019)吉 02 执恢 38 号;





- (3) 《建设用地规划许可证》吉市地字第(2011)船012号;
- (4) 《建设工程规划许可证》吉市建规字第(2011)船012号;
- (5) 工程图纸;
- (6) 委托方提供估价对象工程建设其他费用票据;
- (7) 实地查勘记录和影像资料的数据信息;
- (8) 估价委托人提供的相关权属证明资料及其他相关资料;
- (9) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

### (九) 估价方法

本次估价技术路线采用房地分估的评估思路。

#### 1、房产估价方法选用分析

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终我们使用成本法进行评估计算。具体分析如下:

估价方法	定义	适合对象	是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象所属在建工程市场交易案例较少, 故不适宜选用比较法。	不选取
收益法	预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益性的房地产	此类在建工程没有市场租售案例, 不宜采用收益法。	不选取
假设开发法	估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要	待开发房地产	运用假设开发法进行估价需测算后续开发经营期, 进而测算开发完成后的价值。由于估价对象已停工若干年, 且仅有一处工程完成了基础工程, 因此估价人员无法预测从目前到工程开发完成进而到销售的时间, 无法预测届时	不选取



	支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。		的销售面积、销售价格等,所以本次估价不适宜运用假设开发法估价。	
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	周边开发案例较多,成本资料相对比较容易搜集,故采用成本法。	选取

## 2、本次选用主要估价方法定义及基本公式

成本法:成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本或重建成本(实体工程价值)} - \text{折旧} + \text{前期费用} + \text{资金成本}$$

### (十) 房地产估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,确定估价对象在 2019 年 1 月 8 日的在建工程(实体工程)及其相关费用市场价值为:

项目	评估价值(元)
在建工程(实体工程)	1,607,738.00
该在建工程涉及的前期费用	5,030,653.57
资金成本	2,381,772.41
合计	9,020,163.98
人民币大写	玖佰零贰万零壹佰陆拾叁元玖角捌分

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩颖	2220100005		2019年5月20日
吴静	2220120016		2019年5月20日

### (十二) 实地查勘期

2019年1月8日至2019年1月8日



### (十三) 估价作业期

2019年1月8日至2019年5月20日

### (十四) 估价报告使用期限

2019年5月20日至2020年5月19日

吉林方正房地产评估有限公司

(公章)